

# 조합설립시 받는 주민 동의를 판단시기

- 대법원 2014. 4. 24. 선고 2012두21437 판결 -

재개발조합 설립시 받아야 하는 토지등소유자의 동의를 판단하는 시기는?

## 1. 사실 관계

A시는 Y구의 일부 지역을 주택재개발사업 촉진구역으로 지정했다. Y구는 주택재개발사업을 위해 주택재개발정비사업 조합설립 추진위원회 설립을 승인했고, 추진위원회는 촉진구역 내 토지·건물 소유자 등 1363명 중 1035명으로부터 조합설립 동의를 받아 조합설립 인가를 받았다. 그런데 조합설립인가신청을 한 후 인가처분을 받을 때까지 토지 매매 등으로 토지 등 소유자의 수가 증가했고, 그 중 일부가 조합설립에 동의했다. 이에 주민 X는 Y구를 상대로 토지 등 소유자의 정족수가 부족해 조합설립인가 처분이 무효라고 주장하며 소송을 제기했다.

## 2. 해설

재개발조합은 재개발사업의 추진위원회가 토지 등 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 관련 법령에서 정하는 서류를 갖춘 뒤 관할청으로부터 인가를 받아 설립된다. 그런데 조합설립인가신청 후 인가처분을 받을 때까지 토지 등 소유자의 소유관계에 변동이 있으면, 신청일과 인가일 중 어느 날을 기준으로 동의를 판단해야 할지 문제 된다.

법원은 조합설립인가처분과 같은 행정처분의 위법 여부를 판단할 때 “행정처분의 적법 여부는 특별한 사정이 없는 한 그 처분이 있을 때의 법령과 사실 상태를 기준으로 하여 판단하여야 한다”고 해 일관되게 처분을 한 시점을 기준으로 판단해 왔다(대법원 2002. 10. 25. 선고 2002두4464 판결 등). 이를 고려해 원심은 처분 시인 설립인가일을 기준으로 동의를 산정하는 것이 타당하다고 본 후, 조합설립인가신청 후 처분 시까지 변동된 소유관계를 모두 고려해 동의요건 충족 여부를 판단했다.

그러나 본 사안에서 대법원은, “조합설립인가를 위한 동의 정족수는 재개발조합설립인가신청 시를 기준으로 판단해야 한다”고 판시하며, 재개발조합 설립에 요구되는 동意的의 충족 여부를 판단하는 기준일은 조합설립인가일이 아니라 조합설립인가신청일이고, 인가신청일 이후 인가처분일까지 사이에 토지 등 소유자들의 소유관계 변동을 정족수 산정에 반

영해서는 안 된다고 판단했다.

이 판결은 조합설립 동의에 서면동의를 요구하고 그 동의서를 조합설립인가 신청 시 행정청에 제출하도록 하는 취지는 동의 여부에 관해 발생할 수 있는 분쟁을 방지하고 행정청으로 하여금 조합설립인가 신청 시에 제출된 동의서에 의해서만 동의요건의 충족 여부를 심사해 동의 여부의 확인에 행정력이 소모되는 것을 막는 데 있는 점, 또한 행정청이 처분일을 기준으로 다시 소유관계를 확인해 정족수를 판단하기는 현실적으로 어려운 점, 처분일을 기준으로 동의율을 산정하면 인가신청 후에도 소유권 변동에 의해 의도적으로 동의율을 조작하는 것이 가능하므로 재개발사업과 관련한 비리나 분쟁이 양산될 우려가 있다는 점을 고려한 것이다. 결국, 대법원은 본 사안에서 조합설립인가일을 기준으로 동의율을 산정한 원심을 파기하고, X의 손을 들어주었다.

본 판결은 조합설립인가처분의 특수성을 고려해 행정처분의 위법성 판단시점에 대한 일반적인 입장과는 달리 판단했다는 점에서 의미가 있다. 요즈음 주택정비사업에 관하여 기본 법리에 더하여 사안의 특수성을 고려한 판결이 계속 내려지는 것은 것과 무관하지 않은 것 같다.

\* 이 글은 건설경제신문에도 함께 게재되었습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. [jyyun@shinkim.com](mailto:jyyun@shinkim.com)

Chambers Asia-Pacific Awards 2014  
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



**SHIN&KIM**  
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.